



PRESSMEDDELANDE

2022-07-15

Delårsrapport januari-juni 2022

K2A Knaust & Andersson Fastigheter (publ) lämnade idag sin delårsrapport för perioden januari-juni 2022. Resultatet efter skatt uppgick till 423 miljoner, över 40 procent högre än motsvarande period förra året.

April till juni 2022 i siffror:

- Hyresintäkterna uppgick till 87,8 Mkr (61,2)
- Driftöverskottet uppgick till 62,0 Mkr (43,3)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 79,0 Mkr (7,6)
- Värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgick till 131,0 Mkr (118,8)
- Resultat efter skatt uppgick till 184,3 Mkr (93,9) och resultat per stamaktie uppgick till 1,96 kr (0,91)

Januari till juni 2022 i siffror:

- Hyresintäkterna ökade till 173,4 Mkr (122,3)
- Driftöverskottet uppgick till 111,1 Mkr (82,6)
- Förvaltningsresultatet uppgick till 124,0 Mkr (19,3)
- Värdeförändringar för förvaltningsfastigheter uppgick till 335,6 Mkr (360,0)
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 423,3 Mkr (301,3) och resultat per stamaktie uppgick till 4,56 kr (3,17)
- Totalt antal förvaltade lägenheter uppgick vid periodens slut till 4 602 (3 504)

Under andra kvartalet har K2A färdigställt drygt 300 bostäder, vilket innebär att antalet bostäder under förvaltning ökade med 5 procent till 4 602 bostäder per 30 juni 2022. En markanvisning har erhållits nära tunnelbanestationen Sättra i södra Stockholm och planbesked för K2A:s fastigheter i Bromma har getts, styrkebesked i Stockholm som är en av K2A:s viktigaste marknader.

I april utsågs K2A till ankarbyggare för samhällsbyggnadsprojektet Västra stadsdelsnoden i Uppsala. Genom att utses till ankarbyggare får K2A ett optionsavtal som ger ensamrätt att förhandla med Uppsala kommun om markanvisning för cirka 200 bostäder.

Den 30 juni hade K2A sammanlagt drygt 1 500 bostäder under uppförande, som bedöms färdigställas under 2022 och 2023. Tidsplanerna för dessa projekt ligger fast, vilket tryggar tillväxten för dessa år. Dessa projekt påverkas dessutom i mycket begränsad utsträckning av prishöjningar, antingen tack vare hög färdigställandegrad eller att de är terminsaffärer förhandlade till fast pris.

K2A tredubblade sin solesproduktion under första halvåret 2022 jämfört med samma period föregående år, en produktion som motsvarar el till 600 bostäder.



Under kvartalet har kriget i Ukraina bidragit till ett osäkert och svårbedömt marknadsläge, med prishöjningar i kombination med osäkerheter kring tillgång av vissa insatsvaror. Med detta som utgångspunkt beslutade K2A i juni att senarelägga majoriteten av de projekt där byggstart planerats under 2022 och 2023. Som en konsekvens av de uppskjutna byggstarterna genomfördes i juni ett varsel av medarbetare i dotterbolaget K2A Trähus. Varslet berör omkring 80 personer i produktionsanläggningarna i Gävle och Valdemarsvik. Ingen produktion kommer att bedrivas i dessa anläggningar från slutet av 2022 och med största sannolikhet inte heller under 2023.

Den 30 juni 2022 hade K2A likvida medel om 600 Mkr samt outnyttjade kreditfaciliteter om cirka 1 200 Mkr. Likviditet som ska användas till att finansiera färdigställandet av pågående projekt i produktion. God likviditet i kombination med att K2A skjutit på byggstarter innebär även att likvida medel avsedda att finansiera framtida tillväxt i stället kan användas för att hantera eventuella finansiella risker.

För ytterligare information:

Johan Knaust, vd, 070-740 04 50, johan.knaust@k2a.se

Christian Lindberg, vice vd, 070-723 39 48, christian.lindberg@k2a.se

Ola Persson, CFO, 070-832 99 93, ola.persson@k2a.se

Denna information är sådan information som K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning och lagen om värdepappersmarknaden. Informationen lämnades, genom angiven kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 15 juli 2022.

K2A Knaust & Andersson Fastigheter AB - det gröna fastighetsbolaget - förvaltar hyresrätter långsiktigt för alla typer av boenden samt samhällsfastigheter. Bolagets marknader är Stockholm, Mälardalen och ett antal universitets- och högskoleorter i övriga Sverige. Se även www.k2a.se. K2A:s B-aktie (K2A B) och preferensaktie (K2A PREF) är noterade på Nasdaq Stockholm.



Bra utgångsläge trots en utmanande omvärld

Vi befinner oss i en skakig omvärld. Efter en lång tid av låga räntor och allmänt gynnsam konjunktur ser framtiden mer osäker ut och aktiemarknaden har reagerat med att nedvärdera många fastighetsbolag, däribland K2A.

Även om det givetvis är enklare att segla i medvind är jag stolt över att vi har förberett oss för att kunna kryssa fram även under svårare förhållanden. K2A som bolag går fortsatt bra. Uthyrningen går starkt med låga vakansgrader och tillväxten för de kommande åren är tryggad.

I mitt vd-ord i förra kvartalsrapporten fick Rysslands krig mot Ukraina stort utrymme. Med all rätt. Dels är det en obeskrivlig mänsklig tragedi med många offer, dels får det en stor påverkan på omvärlden och även specifikt bygg-branschen.

Under det senaste kvartalet har kriget bidragit till ett osäkert och svårbedömt marknadsläge, med prishöjningar i kombination med osäkerheter kring tillgång av vissa insatsvaror. Med detta som utgångspunkt beslutade vi i juni att senarelägga majoriteten av våra projekt där byggstart planerats under 2022 och 2023.

Vi kan förvänta oss en lägre tillväxt under främst 2024 i och med att vi drar ned på expansionstakten, men vi står fast vid våra finansiella tillväxtmål – en årlig, genomsnittlig tillväxt av driftsöverskottet och EPRA NRV per stamaktie med 25 respektive 20 procent under perioden 2019 till och med 2025 – och min bedömning är fortfarande att de målen kommer att nås. Dock kommer vårt operationella tillväxtmål om 10 000 bostäder under förvaltning 2025 att flyttas fram i tid.

Som en konsekvens av de uppskjutna byggstarterna genomförde vi i juni ett varsel av medarbetare i vårt dotterbolag K2A Trähus. Varslet berör omkring 80 personer i våra produktionsanläggningar i Gävle och Valdemarsvik. Ingen produktion kommer att bedrivas i dessa anläggningar från slutet av 2022 och med största sannolikhet inte heller under 2023.

Det är naturligtvis väldigt tråkigt att behöva varsla medarbetare om uppsägning. Att de projekt vi investerar i är lönsamma dock en förutsättning för att vi ska växa långsiktigt. Vi kommer heller inte försätta oss i en situation där våra möjligheter att fullfölja finansiella åtaganden riskerar att ifrågasättas.

Per 30 juni hade vi sammanlagt drygt 1 500 bostäder under uppförande, som bedöms färdigställas under 2022 och 2023. Tidsplanerna för dessa projekt ligger fast, vilket tryggar tillväxten för dessa år. Dessa projekt påverkas dessutom i mycket begränsad utsträckning av prishöjningar, antingen tack vare hög färdigställandegrad eller att de är terminsaffärer förhandlade till fast pris.

Den byggpaus vi beslutat om berör inte Stockholm och vi bedömer att vårt projekt i Slakthusområdet kommer byggstartas enligt plan under 2023. Stockholm är vår viktigaste marknad och jag kan med glädje konstatera att vi steg för steg ökar vår närvaro där. Vi har under 2022 erhållit tre mycket attraktiva markanvisningar i Stockholm. Det innebär att K2A, efter färdigställande av projektportföljen per halvårsskiftet, kommer förvalta drygt 1 200 bostäder i Stockholms stad. Om Stockholms kranskommuner inkluderas ökar den siffran till 2 500 bostäder, vilket motsvarar nästan en fjärdedel av antalet bostäder i K2A:s totala fastighets- och projektportfölj. Den finansiella turbulens som har följt i spåren av stigande räntenivåer har inneburit ökad oro kring fastighetsmarknaden. K2A:s strategi för att hantera ökad finansiell risk är att ha god tillgång till likviditet. K2A kommer fokusera på likviditet och prioriterar finansiell stabilitet före expansion. K2A förstärkte likviditeten med 300 Mkr genom att emittera obligationer i mars 2022 som en proaktiv åtgärd utifall marknadsläget skulle försämrats, vilket blev fallet.

K2A hade per 30 juni 2022 likvida medel om 600 Mkr samt outnyttjade kreditfaciliteter om cirka 1 200 Mkr. Det innebär dels att K2A förfogar över erforderlig likviditet för att finansiera färdigställandet av pågående projekt i



produktion. God likviditet i kombination med att K2A skjutit på byggstarter innebär även att likvida medel avsedda att finansiera framtida tillväxt i stället kan användas för att hantera eventuella finansiella risker.

K2A:s primära finansieringskälla har alltid varit bankfinansiering, vilket utgjorde 79 procent av de totala skulderna vid halvårsskiftet. K2A har ett nyproducerat, grönt fastighetsbestånd i attraktiva lägen. Trygga kvalitetstillgångar i form av hyresbostäder och samhällsfastigheter är något som bankerna gärna finansierar. K2A förbereder sig redan nu för att öka andelen bankfinansiering om förutsättningarna på obligationsmarknaden inte stabiliseras framöver. Upplåningskostnaden för banklån med säkerhet i hyresbostäder har inte ökat i samma utsträckning som upplåningskostnaden på obligationsmarknaden. Det innebär att K2A bör kunna sänka sin genomsnittliga räntenivå genom att öka andelen bankfinansiering när villkoren och förutsättningarna på kapitalmarknaden har försämrats.

K2A:s räntetäckningsgrad för den senaste tolv månaders-perioden uppgick till 1,8 gånger. K2A bedömer att de förväntade hyreshöjningarna under 2023 inte kommer kompensera fullt ut för stigande räntenivåer, vilket sannolikt kommer att påverka räntetäckningsgraden negativt. K2A har flera möjligheter att undvika en alltför låg räntetäckningsgrad. Utöver att vi ökar andelen bankfinansiering stärker vi även vår överskottsgrad, säkerställer tillgång till god likviditet samt ingår derivatavtal. K2A hade per 30 juni 2022 totalt 7 197 Mkr i räntebärande skulder och vi ingick swapavtal under andra kvartalet med ett nominellt belopp om sammanlagt 1 000 Mkr i syfte att öka andelen räntesäkrade lån. Andelen räntesäkrade skulder per halvårsskiftet uppgick till 64 procent och givet att byggnadskreditiven exkluderas uppgick andelen räntesäkrade skulder till 72 procent.

I sämre tider är det alltid risk att hållbarhetsarbete får stå tillbaka. Så är det inte för K2A. Vi är det gröna fastighets-bolaget, oavsett konjunkurläge, och vårt hållbarhetsarbete fortsätter oförtrutet för att framtidssäkra vår affärsmodell och sänka riskerna i verksamheten.

När vi summerar det första halvåret 2022 kan vi konstatera att vi har tredubblat vår solesproduktion jämfört med samma period förra året. Det innebär att vi producerar el till 600 bostäder. Det är oerhört positivt då vi blir mindre beroende av hur elpriserna utvecklas och bidrar till att vi tar oss allt närmare vårt offensiva klimatmål: Att hela vår värdekedja ska vara klimatpositiv senast 2027.

Avslutningsvis vill jag också lyfta fram en viktig milstolpe för K2A som vi nådde under andra kvartalet. För första gången i vår historia har vi utsetts till ankarbyggare, vilket innebär att vi arbetar med kommunens organisation under initiering, planläggning och genomförande av ett helt samhälls-byggnadsprojekt. Det handlar om Västra stadsdelsnoden i Uppsala, ett område där detaljplanen bedöms möjliggöra utveckling av 1 900 bostäder, varav minst 30 procent ska utgöras av hyresbostäder.

Att vara med och skapa en grön stadsdel från grunden är en enorm möjlighet för oss att bryta ny mark som företag och samtidigt bidra till en hållbar utveckling. Vi får också möjlighet att bygga cirka 200 bostäder, med förhoppning om att det kommer bli ännu fler i nästa steg.

Utifrån allt detta ser jag an framtiden med tillförsikt. Det är ingen tvekan om att fastighetsbranschen står inför utmaningar den kommande tiden där planer och mål måste omprövas. K2A är ett tillväxtbolag, men vårt tidsperspektiv mäts i decennier – inte kvartal – och det är ingen tvekan att framtiden inom fastighetsbranschen kommer att vara grön.